

Onderwerp: Verzoek tweede recreatiewoning Zandpad 6 Schiermonnikoog, 12 maart 2015

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

Bij brief van 29 december 2014 verzoekt mevrouw B.I. Corporaal, woonachtig te Noordlaren, aan de gemeenteraad om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een tweede recreatiewoning op het perceel Zandpad 6. Het college heeft de bevoegdheid om geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Voor medewerking aan het verzoek is instemming van de gemeenteraad nodig, omdat het bestemmingsplan er voor moet worden gewijzigd, of er een Wabo projectbesluit moet worden gevolgd waarvoor ook instemming van de gemeenteraad nodig is. Aan het college is op 20 januari 2015 geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Het college heeft in zijn vergadering besloten het verzoek voor te leggen aan uw raad.

Bepalingen in het Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan ligt op het perceel de bestemming Recreatie-Recreatiewoningen 4. De initiatiefnemer, die ondersteund wordt door haar zuster, vraagt om medewerking voor de bouw van een extra recreatiewoning op het perceel, dat met 1300 m² relatief groot is. Afsplitsing van een kavel van 600 m² voor een recreatiewoning met een tuin is dan ook goed denkbaar als er louter naar het beschikbare oppervlak wordt gekeken. Andere aspecten die bij de beoordeling ook een rol spelen komen verderop in dit advies aan de orde.

In het oude bestemmingsplan dat gold tot 2009, was het in dit deel van het dorp mogelijk om een tweede recreatiewoning te realiseren op voorwaarde dat de nieuw te vormen percelen voldoende ruim waren. (Minimaal 600m² per recreatiewoning.) Dit beleid is door de gemeenteraad losgelaten met vaststelling van het bestemmingsplan Dorp in 2009. In het vigerende bestemmingsplan staat: 'Uitbreiding van het aantal zomerhuizen is niet aan de orde'.¹ De gemeenteraad heeft in 2009 geoordeeld dat, na een langdurige periode waarin het bouwen van (tweede) recreatiewoningen kon zolang er voldoende ruimte was, er sprake was van een eindbeeld dat moest worden vastgelegd.

Stedenbouwkundige opzet van het Zandpad

Het perceel Zandpad 6 is onderdeel van een serie recreatiewoningen, gelegen op en tegen een duinrug. De ruime opzet van dit perceel en de omliggende percelen draagt in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In de Nederlandse stedenbouw wordt vaak gestreefd naar het ontwerpen van een gebouwde omgeving die ondanks het planmatige karakter overkomt alsof zij natuurlijk en min of meer willekeurig is. Op veel plekken is op die manier een geslaagd straat- en bebouwingsbeeld ontstaan. De positionering van de diverse recreatiewoningen op het eiland is, met name in de van oudsher recreatief gebruikte gebiedsdelen, zoals Klein Zwitserland, geslaagd te noemen. De recreatiewoningen lijken over het duingebied gestrooid, maar hebben niettemin een uitgekiende positie ten opzichte van elkaar en de omgeving.

Een andere aanpak kan ook verdedigbaar zijn, zoals bijvoorbeeld bij de Monnik, waar in een vlakke polder een herkenbaar geometrisch vlak is afgebakend, waarbinnen aan rechte straten recreatiewoningen staan, omzoomd door een groene haag.



Zandpad 6 en omgeving

Overwegingen over bijbouwen van een recreatiewoning

Het bouwen van een extra recreatiewoning tussen de bestaande panden is goed mogelijk als er alleen naar de beschikbare oppervlakte vierkante meters wordt gekeken. Met dat argument kunnen op heel veel plekken nog woningen of andere bouwwerken geplaatst worden. De vraag die beantwoord moet worden is of dit niet strijdig is met het algemeen belang, dan wel of er doelen mee gediend worden die het particuliere belang overstijgen.

Schiermonnikoog kent lastige problemen zoals een woningmarkt die moeizaam functioneert. Een relatief kleine middenklasse in relatie tot een relatief grote groep mensen die werkt in de toeristische sector met bijbehorende bescheiden inkomens, maakt het voor vele inwoners lastig om aan goede en betaalbare woonruimte te komen. Indien een extra recreatiewoning zou bijdragen aan verlichting van dit probleem zou dat een reden kunnen zijn om medewerking te verlenen. Een extra recreatiewoning voegt niets toe aan de woningvoorraad. Er is geen tekort aan recreatiewoningen.

De ruimtelijke kwaliteit van het Zandpad is hoog te noemen. Het bouwen van een recreatiewoning tussen de bestaande bebouwing doet afbreuk aan die kwaliteit omdat er een verdichting ontstaat op een plek waar nu een goede balans bestaat tussen bebouwing en open ruimte.

Als gevolg van de verdichting kan planschade ontstaan bij recreatiewoningen aan het Duinpad. Een verminderde privacy en toegenomen schaduwwerking zijn hiervan de mogelijke oorzaak.

Wanneer wordt meegewerkt aan dit verzoek kunnen vergelijkbare verzoeken volgen. Het weigeren van medewerking ligt dan niet voor de hand als er een duidelijk precedent is gecreëerd. De ruimtelijke kwaliteit is op die manier in het geding op meerdere plekken dan alleen het Zandpad. Het algemeen belang lijkt zich te verzetten tegen medewerking.

Beoordeling van het verzoek

In de brief van verzoeker wordt ingegaan op een goede ruimtelijke ordening. Verzoeker draagt een aantal argumenten aan, waarmee gepleit wordt voor medewerking. De toevoeging van een pand zou niet het vrije uitzicht verminderen van de recreatiewoning aan het Duinpad die lager is gelegen, waardoor vanuit die woning toch al tegen een duinwand gekeken wordt. Voor een antwoord op de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het uitzicht vanuit bestaande woningen van ondergeschikt belang. Of het uitzicht niet zal verslechteren is overigens een vraag die de eigenaar/gebruikers van het pand misschien beter kunnen beantwoorden. De privacy beleving op het perceel Duinpad 4 verslechtert waarschijnlijk als er een recreatiewoning dichtbij gebouwd wordt, in ieder geval in de tuin.

Volgens verzoeker is op voorhand geen strijd met redelijke eisen van welstand en er zou zelfs extra allure aan het Zandpad gegeven kunnen worden. Welstand beoordeelt met name de architectuur en daarvan is nog niets getoond en in hoeverre er sprake zal zijn van allure is niet op voorhand in te schatten. De bestaande opzet heeft mede door de ruime percelen reeds allure. De beeldkwaliteit is althans hoog te noemen. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is niet in het geding volgens verzoeker. Extra bebouwing vormt inderdaad geen beletsel voor de doorstroming van verkeer dat over de Badweg rijdt. De meeste panden aan het zandpad zijn overigens moeizaam bereikbaar voor voertuigen van hulpdiensten.

Verzoeker wijst erop dat in de afgelopen 20 jaar het aantal beschikbare bedden in zomerhuizen aanzienlijk is afgenomen, met name aan het Karrepad en in Klein Zwitserland. Meerdere recreatiewoningen worden inderdaad nog slechts benut door de eigenaren. Dit heeft echter niet geleid tot een tekort aan bedden in de verblijfsrecreatie. Er zijn voldoende recreatiewoningen beschikbaar.



Het rode dak is van huis 'Zonneheuvel' aan het Zandpad 6. Tussen deze en de witte recreatiewoning (nr. 4) zou een tweede recreatiewoning komen in het plan van verzoeker.

Erfenis

Verzoeker realiseert zich dat de toevoeging van een recreatiewoning aan het Zandpad enige verdichting tot gevolg heeft. Als gevolg van de verdichting zullen de woningen elkaar niet met de dakgoot raken en de afstand tussen een nieuw te bouwen woning en de bestaande woningen blijft groter dan de afstand tussen woonhuis de Blinkert aan de Badweg 10 en het Zandpad 2, zo stelt verzoeker. Op zichzelf zijn deze stellingen juist. Waar verzoeker echter stelt dat de afstand tussen een nieuw te bouwen woning en de bestaande naastgelegen woningen groter blijft dan de afstand tussen Zandpad 2 en 4, blijkt dit echter niet juist. De afstand tussen deze woningen is ruim 16 meter. Slechts 8 meter resteert aan weerszijden indien er tussen nummer 4 en 6 een extra woning zou worden gerealiseerd, uitgaande van een gevel van 7 meter breedte. (De afstand tussen nr. 4 en 6 bedraagt ca. 23 meter, minus een gevel van 7 meter, blijft er 8 meter over aan beide zijden.)

De afstand van 8 meter tussen de recreatiewoning is relatief klein op deze locatie. De afstand tussen de recreatiewoningen aan het Zandpad is veelal ruim 20 meter. Het tussenvoegen van een recreatiewoning op deze plek, waardoor de onderlinge afstanden meer dan halveren, zal afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van het Zandpad.

Telefonische toelichting

Mevrouw Corporaal heeft haar verzoek telefonisch toegelicht. Haar verzoek wordt schriftelijk ondersteund door een zuster die mede-erfgenaar is van het perceel. Het delen van de geërfde recreatiewoning door meerdere erfgenamen wordt als erg onpraktisch ervaren. De praktische bruikbaarheid van een erfenis zal toenemen als het perceel gesplitst kan worden en een tweede recreatiewoning mag worden gebouwd. Vanuit het oogpunt van de privépersoon begrijpelijk voordelen, zoals praktische bruikbaarheid of waardevermeerdering zijn niet relevant bij de vraag of het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt gediend. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de beleidskeuzen van het gemeentebestuur inzake bestemmingsplannen in het licht staan van 'een goede ruimtelijke ordening'. (Art. 3.1 Wro)

Procedure

In de verzoekbrief wordt gevraagd om vooruitlopend op een herziening van het bestemmingsplan gebruikt te maken van de bevoegdheid ex artikel 3.10 Wro. Dit artikel ziet niet op projectbesluiten en waarschijnlijk wordt bedoeld op artikel 2.12 van de Wabo aan de hand waarvan een afwijking van de gevraagde aanpassing aan de planologie kan worden doorgevoerd. ('Wabo-projectbesluit'). Deze procedure is vergelijkbaar met die voor een postzegelbestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek zou in ieder geval een goede ruimtelijke onderbouwing vergen.

In de brief van verzoeker wordt opgemerkt dat de communicatie in de aanloop naar de herziening van het bestemmingsplan helderder had kunnen zijn en dat de vader van verzoeker het voornemen had om de splitsing van de percelen te regelen ten gunste van zijn kinderen, maar dat het daar niet van gekomen is. Dat belanghebbende een wijziging van het bestemmingsplan heeft gemist is niet te verwijten aan het bestuur van Schiermonnikoog, nu dit op een correcte wijze is geschied.

Wanneer in de komende tijd een nieuw bestemmingsplan Dorp opgesteld gaat worden kan het beleid omtrent nieuwbouw van recreatiewoningen worden heroverwogen. Vooralsnog is het niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening om medewerking te verlenen aan het verzoek, noch om opnieuw beleid vast te stellen waardoor bij recht recreatiewoningen kunnen worden toegevoegd aan het huidige bestand.

Conclusie

Het verlenen van medewerking aan het verzoek betekent een afwijking van het bestaande beleid. Hier kan vanwege goede redenen uiteraard toe worden besloten. De vraag of het algemeen belang gediend wordt door medewerking te verlenen aan dit verzoek, moeten wij op basis van op basis van bovengenoemde planologische en stedenbouwkundige argumenten echter negatief beantwoorden. Het algemeen belang zou worden geschaad omdat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De beeldkwaliteit neemt af door de toenemende verdichting en is naar verwachting nadelig voor belanghebbenden in de directe omgeving. De keuze voor het bestaande bebouwingsbeeld als een wenselijk eindbeeld is bij de vaststelling van het bestemmingsplan weloverwogen gemaakt. Het Zandpad is een fraai deel van het dorp Schiermonnikoog en een extra recreatiewoning dient geen beleidsdoelstellingen en zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. De argumenten die in de brief van verzoeker worden opgesomd zijn niet overtuigend. Indien uw raad instemt met dit advies zal verzoekster hierover worden geïnformeerd door het college.

Bijlagen

Plankaart bestemmingsplan Nabij de Kom 1998

Plankaartuitsnede van Dorp 2009, thv Badweg (uitzondering)

Brief van verzoeker d.d. 29 dec 2014

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

B. Boelens

J. Stellinga

1: Een uitzondering op deze regel bestaat bij een beperkte strook aan de Badweg, waar zes recreatiewoningen staan en er in principe twaalf mogen komen. De reden voor deze uitzondering wordt in de toelichting bij het plan niet vermeld. Als verklaring kan gegeven worden dat de stedenbouwkundige opzet van de recreatiewoningen aan de Badweg anders is dan elders op het eiland, waar recreatiewoningen 'gestrooid' zijn in de duinen en niet in een rechte rij aan een autoweg staan. De betreffende percelen zijn hier zeer diep en bijbouwen kan allen achter de bestaande recreatiewoningen. Het bebouwingsbeeld vanaf de straat verandert daarom vrijwel niet. Het is ook denkbaar dat er bij de strook aan de Badweg concrete aanleiding was om planschadeclaims te vermijden.